

### SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 30/06/2025

Franceurope Immo est un produit d'épargne non coté de long terme à prépondérance immobilière. Il permet d'investir dans un produit diversifié constitué d'une **poche immobilière** (entre 60% et 65%) composée d'immobilier direct et indirect non coté (51% minimum) et de titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes (9% maximum), d'une **poche financière** composée d'actions et de produits de taux (35% maximum) et d'une **poche de liquidités** (5% minimum)<sup>(1)</sup> pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.



#### CHIFFRES CLES AU 30/06/2025

Valeur liquidative	87,66 €
Nombre de parts	2 485 414,996
Actif net Part P	217 889 654,20 €
Actif net Global	309 741 417,90 €
Performance <sup>(2)</sup> 2024	-2,14 %
Performance <sup>(2)</sup> YTD	+1,73 %
Dernier coupon versé	0,30 € (fin avril 2025)

#### SOUSCRIPTION ET RACHAT <sup>(1)</sup>

Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	100 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	<ul style="list-style-type: none"> <li>CTO : 5 % maximum (dont 2 % maximum revenant au distributeur)</li> <li>Assurance-vie : Frais CTO + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés</li> </ul>
Affectation des revenus potentiels	<ul style="list-style-type: none"> <li>CTO : acompte trimestriel possible</li> <li>En assurance-vie : acompte trimestriel possible, réinvestissement automatique sur le support en euros</li> </ul>
Centralisation des rachats	Dernier jour ouvré de la quinzaine
Demande de rachats	<ul style="list-style-type: none"> <li>CTO / assurance-vie : remboursement sous minimum 8 à 10 jours et dans un délai maximum de 2 mois suivant la date de centralisation des rachats</li> </ul>
Frais de sortie	Néant

#### FRAIS COURANTS <sup>(1)</sup>

Frais de fonctionnement et de gestion	2,90 % TTC par an de l'actif net. Dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs. 2,20 % TTC par an de la valeur globale des actifs gérés. Réel 2023 : 1,80 % actif net
Frais d'exploitation immobilière	1,48 % TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes de l'actif net. 2 % TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes de la valeur globale des actifs immobiliers gérés. Réel 2023 : 0,71 % actif net

Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance-vie sont perçus par l'assureur

#### CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de création de la part <sup>(5)</sup>	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

\* L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport aux autres.

#### COMMENTAIRE DE GESTION

##### Actifs immobiliers :

Au 2ème trimestre 2025, la valeur des actifs immobiliers s'élevé à 195,5 M€, soit (+1,01%) sur le trimestre. La variation sur le trimestre est imputable en grande partie aux actifs de bureaux (+1,91%) avec notamment un actif situé en Allemagne (+7,92%). La valorisation des commerces est stable sur le trimestre (-0,19%). Il n'y a pas eu d'évènement locatif significatif sur le mois de juin.

Les tensions géopolitiques au Moyen-Orient ont pesé sur les marchés. L'entrée officielle des Etats-Unis dans le conflit entre l'Israël et l'Iran font craindre au marché une hausse du prix du baril et de l'inflation en général. Les risques que le droit d'Ormuz soit bloqué ne sont pas nuls. Le cessez-le-feu signé deux jours après a rassuré. Les négociations sur les droits de douane américains se poursuivent. La BCE a réduit ses taux directeurs de 25bps.

Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en hausse de +0.86% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en hausse de +0.46%. Les sociétés qui ont le plus performé sont Aroundtown (+11%), CTP (+6%), Altarea (+6%), Kojamo (+4%) et Xior (+3%). Celles qui ont le moins performées sont Mercialys (-4%), Gecina (-4%), Klepierre (-3%), Unibail-Rodamco-Westfield (-3%) et Icade (-1%).

##### Actifs financiers :

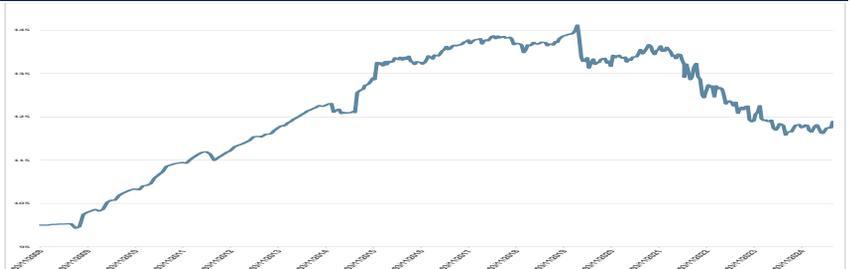
Le déclenchement d'un conflit entre Israël et l'Iran, avec une intervention ponctuelle des Etats-Unis contre le programme nucléaire iranien, a ravivé le risque géopolitique et provoqué une envolée des cours du pétrole. La conclusion d'un rapide cessez-le-feu a néanmoins permis d'apaiser les craintes d'un embrasement du Moyen-Orient et entraîné un reflux des prix de l'énergie.

Dans ce contexte, le marché des taux américain reflétait à fin juin des anticipations de baisse du taux des Fed Funds de près de 75 points de base sur le 2ème semestre 2025, avec un premier mouvement en septembre, contre environ 50 points projetés à fin mai. Le taux de rendement du T-Note à 10 ans a diminué de 17 points de base sur le mois, à 4,23% au 30 juin. Inversement, en zone euro, les emprunts d'état à 10 ans se sont légèrement tendus alors que le potentiel de baisse des taux directeurs de la BCE apparaissait plus limité que celui de la Réserve Fédérale. A fin juin, le rendement du Bund allemand est remonté à 2,61% (+0,11%) et celui de l'OAT française a atteint 3,29% (+0,13%). L'écart de rendement entre les obligations italienne et allemande s'est resserré de 11 points de base, à 87 points.

L'indice Bloomberg Euro-Aggregate 3-5 ans a affiché un léger gain de 0,09%. Les composantes Souverains et Entreprises de cet indice ont évolué de, respectivement, -0,04% et +0,33%.

L'indice ESTR Capitalisé s'est apprécié de 0,17%.

#### EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



#### VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	0,90%	-0,07%
Variation actifs financiers SIIC	0,17%	1,36%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,08%	0,01%
Trésorerie <sup>(3)</sup>	0,19%	0,43%
	<b>1,18%</b>	<b>1,73%</b>

#### LES PERFORMANCES <sup>(4)</sup>

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine <sup>(5)</sup>
Variation des valeurs liquidatives	0,50%	0,93%	-10,06%	-14,03%	-12,34%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,73%	2,63%	-6,54%	-8,94%	24,87%
Volatilité <sup>(6)</sup>	1,92%	2,68%	15,56%	19,07%	23,07%

#### LES PERFORMANCES ANNUELLES <sup>(4)</sup>

	2020	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-4,59%	0,44%	-8,77%	-3,92%	-4,00%	0,50%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-3,40%	1,32%	-8,11%	-3,23%	-2,14%	1,73%
Dividendes versés dans l'année	1,31 €	0,90 €	0,74 €	0,69 €	1,71 €	1,05 €

(1) Extrait du prospectus actuel disponible sur [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

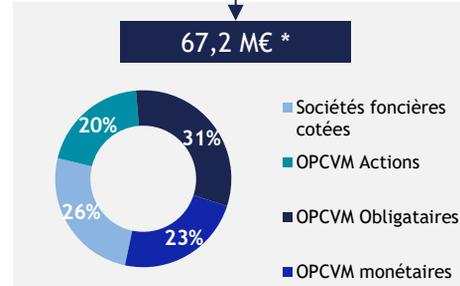
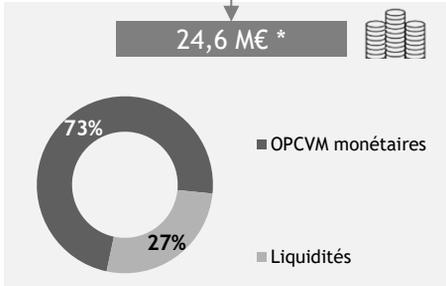
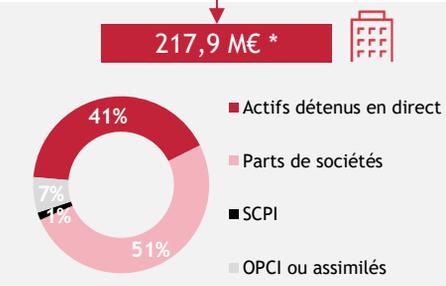
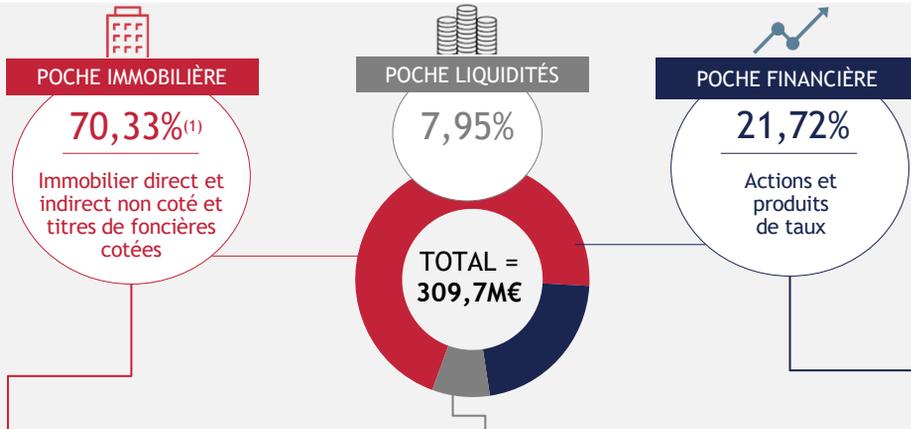
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(3) Trésorerie : le poste intègre principalement le résultat de la période diminué du montant distribué

(4) Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(5) Date de première valeur liquidative : 03/11/2008

(6) La volatilité est une mesure de l'amplitude des variations du cours d'un actif financier et sert à quantifier cet actif financier



(1) La poche immobilière représente plus de 65% de l'actif brut de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'un actif immobilier  
\* Décomposition de la poche exprimée en % du montant de la poche

**ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI / OPCV) AU 30/06/2025**

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits <sup>(8)</sup>	195,5 M€	<b>Répartition typologique et géographique <sup>(9)</sup> :</b>	
Sites	14	Bureaux	55 %
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/06/2025 <sup>(10)</sup>	88,41 %	Centres commerciaux	24 %
		Commerces	7 %
		Hôtel - Tourisme	14 %
		Province	43 %
		Belgique	24 %
		Allemagne	13 %
		Paris	14 %
		Ile-de-France	6 %

<sup>(8)</sup> Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition      <sup>(9)</sup> En valeur vénale

**LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES**

VONOVIA	
UNIB-RODAMCO-WEST	
KLEPIERRE	
LEG IMMOBILIEN	
GECINA NOMINATIVE	

**LES DERNIERES ACQUISITIONS IMMOBILIERES :**

**BUREAUX**

Ville: Tour Prisma - 8 avenue d'Alsace - Courbevoie  
Date: Octobre 2018

**HOTELLERIE**

Ville: « Les Arolles », Place des Arolles, Grande Rue - Val Thorens  
Date: Octobre 2018

**BUREAUX**

Ville: Semerteichstrasse 47-49 - Dortmund Allemagne  
Date: Janvier 2018

(10) Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage

**AVERTISSEMENT**

Cette synthèse mensuelle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. Le prospectus complet, le DICI et les statuts sont disponibles auprès d'AEW ou sur le site [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com). Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR - Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 28/08/2008 sous le numéro d'agrément SPI20080020 - Soumise au droit français - RCS PARIS 509 763 322 - Il est géré par AEW, Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-07 000043 en date du 10/07/2007 - Agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE - Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 € - Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - RCS PARIS 329 255 046 - Tél : 01 78 40 53 00 - [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com) - Crédits photos et illustrations : tous droits de reproduction réservés.